

Repertorio n.

Raccolta n.

Compravendita sottoposta a condizione sospensiva

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____

del mese di _____ in **Cagliari**, nella Via Nazario Sauro

civico 19, negli uffici del Comune di Cagliari,

_____ **2024**

Dinanzi a me Dr _____, **notaio in _____**,

iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di

_____,'

sono presenti i signori:

- _____, nato/a a _____ il giorno _____,

domiciliato/a per la carica in Cagliari, Via Roma n. 145, che

interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente Re-

sponsabile del Servizio Patrimonio, Protezione e Sicurezza

del:

- **Comune di Cagliari, codice fiscale 00147990923, con sede in**

Cagliari, Via Roma n. 145, autorizzato/a a quanto infra in

forza dei poteri a lui/lei spettanti ai sensi dell'articolo

107, III comma, del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto

2000, in esecuzione della **determinazione dirigenziale numero**

_____ del _____ che, in copia all'originale, omessane

la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si

allega al presente atto sotto la lettera "___" e

- _____, nato/a a _____ il giorno _____, re-

sidente a _____, Via _____, codice fiscale _____;

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premessi quanto segue:

1) con la determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio, Protezione e Sicurezza del Comune di Cagliari n. _____ del _____, è stata approvata l'indizione dell'asta pubblica, con il relativo Bando di gara, per la vendita di n. _____ immobili di proprietà comunale, compresi in _____ lotti, inclusi nel Piano delle Alienazioni del medesimo Comune - triennio 2024/2026, tra i quali è compreso l'immobile sito in Comune di Cagliari, Via _____ n.____, in appresso descritto;

2) la predetta asta pubblica è stata indetta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del R.D. n. 827/1924, con offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta;

3) in data _____ è stato pubblicato il relativo Bando di Gara sull'Albo Pretorio on-line, Sezione Bandi di Gara e Avvisi;

4) in forza di Verbale di Gara del _____ l'immobile è stato aggiudicato provvisoriamente al/i signor/i _____ e _____, con prezzo a base d'asta di Euro _____ (_____), per il prezzo offerto di Euro _____ (_____), con un aumento rispetto al prezzo base di Euro _____ (_____);

5) l'immobile oggetto del presente atto è stato dichiarato di interesse culturale - storico - artistico, ai sensi di _____ con Decreto del _____, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data _____, che, in copia, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, sottoscritto come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "___";

6) con provvedimento del Ministero _____ del _____ ai sensi dell'articolo 56 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, è stata autorizzata la vendita del bene indicato secondo le seguenti prescrizioni e condizioni:

"La destinazione d'uso futura e i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere saranno sottoposti alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza BAPSAE e dovranno essere tali da garantire la conservazione dell'immobile senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio."

7) Nella citata autorizzazione che, in copia, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, sottoscritta come per legge, si allega al presente sotto la lettera "___", è altresì riportato quanto segue: "Si rammenta l'osservanza dell'art. 59 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., relativo alla denuncia di trasferimento definitivo della proprietà, che dovrà essere trasmessa alla competente Soprintendenza";

8) la suddetta autorizzazione alla vendita è stata trascritta

presso l'Agenzia Entrate di Cagliari Servizio di Pubblicità immobiliare al n. di registro particolare _____ del _____;

9) l'immobile oggetto del presente atto è quindi sottoposto a tutte le tutele di cui al citato decreto legislativo n. 42/2004, sue proroghe, modifiche e integrazioni;

10) il Comune di Cagliari e il/i signor/i _____ intendono con il presente atto procedere alla stipula dell'atto di vendita dell'immobile di cui sopra.

Tutto ciò premesso, i sunnominati comparenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

SOSTANZIALITA' DELLE PREMESSE

Le premesse di cui sopra, unitamente agli atti, testi di legge e documenti ivi direttamente o indirettamente richiamati, i quali devono intendersi integralmente riprodotti nel presente atto, costituiscono, per espressa convenzione, unitamente a tutte le dichiarazioni, impegni e obblighi nelle stesse assunti o ribaditi, parte integrante e sostanziale del presente atto e hanno natura negoziale e vincolante per i contraenti.

ARTICOLO 2

OGGETTO

In virtù dell'autorizzazione ministeriale di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni ivi contenute, il **Comune di Cagliari**, come sopra rappresentato, dichiara di vendere, **sotto la condizione sospensiva legale di cui in appresso**, con ogni

obbligo di legge, al/i Signor/i _____ , che accetta/no e com-

pra/no, **la piena e perfetta proprietà del seguente immobile:**

- **appartamento/locale** ubicato al piano _____ del fabbricato
sito in Comune di Cagliari, Via _____ n.____, confinan-
te con la Via _____ e con _____, dichiarato di inte-
resse culturale - storico - artistico, ai sensi di _____,
con Decreto di _____ del _____, ed inoltre sottoposto
alle tutele di cui al citato decreto legislativo 22 gennaio
2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbri-
cati alla Sezione __, foglio __, mappale numero __ subalter-
no __ (ex sub. ____), zona censuaria __, categoria __, classe
__, consistenza __ vani, superficie catastale totale __ metri
quadrati escluse aree scoperte _____ metri quadrati, Rendita
Catastale Euro __ via _____ n. __, piano __ e risulta grafi-
camente individuata nella **planimetria** depositata in Catasto,
che, in copia, previa visione datane ai comparenti, sotto-
scritta come per legge, si allega al presente atto sotto la
lettera "___".

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della legge 27 febbra-
io 1985 n. 52, il Comune di Cagliari, intestatario dell'immo-
bile in oggetto, dichiara che i dati catastali suindicati e la
planimetria come sopra allegata sono conformi allo stato di
fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in
materia catastale.

PROVENIENZA

Il Comune di Cagliari dichiara che l'immobile oggetto del presente atto, conformemente alle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari, è a esso pervenuto in forza di

ARTICOLO 3

3.1 CONDIZIONE SOSPENSIVA LEGALE

Il Comune di Cagliari dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è sottoposto alla disciplina di tutela del decreto legislativo n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), come risulta dal vincolo trascritto a favore della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna, di cui in premessa.

Pertanto, ai sensi degli articoli 60, 61 e 62 del citato decreto legislativo n. 42/2004, **la presente vendita è sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio nei termini di legge (sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui infra) della prelazione di cui agli articoli 60 e 61 del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli enti pubblici territoriali interessati.**

3.2 DENUNCIA DI TRASFERIMENTO

Il Comune di Cagliari si obbliga verso la parte acquirente a effettuare e presentare, nei termini di legge, a sue esclusive

cura e spese, la denuncia di trasferimento di cui all'articolo 59 del decreto legislativo n. 42/2004, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna, entro trenta giorni da oggi, contenente le indicazioni prescritte dal comma 4 dell'articolo 59 del predetto decreto legislativo n. 42/2004.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che la tardiva e/o incompleta presentazione della citata denuncia estende il termine di esercizio del diritto di prelazione da 60 (sessanta) giorni a 180 (centottanta) giorni, dal momento in cui la competente Soprintendenza avrà ricevuto la denuncia tardiva ovvero avrà acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa, di cui al comma 4 del citato articolo 59.

Nel caso in cui, allo spirare del termine previsto, il diritto di prelazione venga esercitato, la proprietà dell'immobile in oggetto passa allo Stato in forza degli articoli 60 e 61 del decreto legislativo n. 42/2004 e la presente vendita deve intendersi priva di ogni effetto.

Ove, per contro, il diritto di prelazione non dovesse venir esercitato nei termini di legge oppure in caso di dichiarazione, entro i termini di legge, di non voler esercitare detto diritto, si verificherà l'effetto traslativo della presente compravendita in capo all'acquirente, verrà meno la condizione sospensiva di cui sopra e il presente contratto potrà produrre

i suoi effetti giuridici.

3.3 ATTO RICOGNITIVO

Le parti si obbligano ad addivenire alla stipula dell'atto ricognitivo di avveramento ovvero di mancato avveramento della condizione sospensiva di cui sopra, al fine di procedere alle conseguenti registrazioni, trascrizioni e vulture.

Per patto espresso viene sin da ora stabilito che al predetto atto ricognitivo, a mezzo del quale si constati l'avveramento o il mancato avveramento della condizione, dovranno necessariamente e inderogabilmente intervenire entrambe le parti, in proprio o per procura; pertanto, al fine di accertare l'esercizio o meno della prelazione, si conviene espressamente che occorra la concorde e univoca dichiarazione di entrambe le parti, da rendersi per atto notarile.

L'atto ricognitivo di cui sopra sarà stipulato a esclusive cura e spese della parte acquirente.

Il presente atto, pertanto, attualmente, non produce effetti reali, ma esclusivamente obbligatori.

Io notaio rendo edotte le parti che l'atto ricognitivo di cui sopra, per poter tener luogo della comunicazione di cui all'articolo 19 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, dovrà essere presentato per la registrazione presso la competente Agenzia delle Entrate entro e non oltre venti giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione legale, pena l'applicazione, da parte dell'Agenzia delle Entrate mede-

sima, della maggiorazione dell'imposta proporzionale di registro di interessi, spese e sanzioni (come risulta dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 14 gennaio 2014).

3.4 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono che le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione alla vendita di cui all'articolo 55 del decreto legislativo n. 42/2004, già allegata in copia al presente atto e precisamente:

"1) La destinazione d'uso futura e i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere saranno sottoposti alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza BAPSAE e dovranno essere tali da garantire la conservazione dell'immobile senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio", costituiscono obbligazioni a carico della parte acquirente ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile e l'inadempimento delle stesse dà luogo a risoluzione di diritto del presente contratto, ai sensi dell'articolo 55 bis del decreto legislativo n. 42/2004.

ARTICOLO 4

PREZZO

Il prezzo della vendita è stato tra le parti convenuto in **Euro** _____ (_____), somma che il Comune di Cagliari dichiara di aver ricevuto, con le modalità in appresso indicate, dal/i signor/i _____, al/i quale/i rilascia pertan-

to ampia e finale quietanza di saldo.

Le parti, richiamate da me notaio sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai sensi degli articoli 46, 47 e 48 del citato D.P.R. 445/2000:

- che il suindicato prezzo di Euro _____ (_____/00) è stato pagato mediante:

- bonifico bancario, operazione numero _____ dell'importo di Euro _____ (_____), effettuato in data _____;

- versamento tramite PagoPA operazione numero _____ dell'importo di Euro _____ (_____), effettuato in data _____;

- per quanto possa occorrere, di non essersi avvalsi per la presente operazione di alcun mediatore.

ARTICOLO 5

IPOTECA LEGALE

Il Comune di Cagliari dichiara di rinunciare a ogni eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 6

EFFETTI - POSSESSO

La vendita, essendo sospensivamente condizionata, non produce effetti traslativi.

Essa avrà effetto dall'avveramento della condizione sospensiva di cui sopra, contestualmente alla stipula dell'atto notarile ricognitivo del detto avveramento. Da tale data il possesso e il godimento verranno dati alla parte acquirente.

Pertanto, sino a tale data il bene oggi venduto resta nella piena ed esclusiva disponibilità e possesso della parte venditrice, come per legge, essendo all'alienante vietato effettuare la consegna del bene, ai sensi dell'articolo articolo 61, comma IV, del decreto legislativo n. 42/2004.

Si precisa che per "avveramento della condizione" deve intendersi il mancato esercizio della prelazione di cui sopra.

ARTICOLO 7

URBANISTICA

Il Comune di Cagliari, come sopra rappresentato, richiamato da me notaio sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara, ai sensi degli articoli 46, 47 e 48 del citato D.P.R. 445/2000:

- che **i lavori di costruzione** del fabbricato nel quale è compreso l'immobile oggetto del presente atto sono stati iniziati prima del 1° settembre 1967 (ovvero: è stata rilasciata l'autorizzazione/licenza/concessione edilizia in data _____ n. _____);

- che sull'immobile non sussistono abusi di sorta;

- che, come specificato nell'Allegato D - Fascicolo informati-

vo - del Bando di Gara di cui in premessa, l'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto del certificato di agibilità; tale condizione è nota alla parte acquirente che conferma di voler perfezionare l'acquisto, con conseguente assunzione di tutti gli oneri, sia economici che burocratici, che si dovessero rendere necessari per la sua eventuale richiesta e successivo rilascio.

La parte acquirente dichiara di avere piena conoscenza dello stato di fatto in cui si trova l'immobile oggetto di vendita, in particolare del suo stato di vetustà e di conservazione, tali da obbligare la stessa parte acquirente a effettuare, qualora necessari, interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, compatibili con le prescrizioni e condizioni del predetto decreto di tutela n. del _____ e della citata autorizzazione all'alienazione del _____.

La parte acquirente dichiara, inoltre, di essere stata informata da me notaio dell'importanza di verificare, tramite un tecnico abilitato di propria fiducia, che l'immobile in oggetto sia pienamente conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

ARTICOLO 8

PATTI

La vendita, subordinatamente alla enunciata condizione sospensiva legale, è fatta e accettata a corpo, nella situazione di

fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, quote comuni e condominiali ai sensi dell'articolo 1117 e seguente del codice civile .

La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza delle condizioni e prescrizioni contenute nell'autorizzazione ministeriale allegata al presente atto sotto la lettera "___", riportate nel punto ___) delle premesse e nel precedente articolo 3.4, che qui espressamente si richiamano e si obbliga al pieno rispetto delle stesse.

In ordine al vincolo di cui alla legge _____ n. ____, la parte acquirente si impegna, in caso di trasferimento totale o parziale del bene oggetto del presente atto, a fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni portati dalla citata legge e dal successivo decreto legislativo n. 42/2004.

ARTICOLO 9

GARANZIE

La parte venditrice assume tutte le garanzie di legge e dichiara che quanto venduto è di sua esclusiva e piena proprietà, libero da pesi, vincoli e oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, liti e/o pendenze in corso, fatta eccezione per le trascrizioni della costituzione di vincolo e delle prescrizioni e condizioni dell'autorizza-

zione ad alienare citate nei numeri 6) e 7) delle premesse.

ARTICOLO 10

PRESTAZIONE ENERGETICA - IMPIANTI

Ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, la parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile in oggetto.

Detto **attestato di prestazione energetica**, redatto da _____ in data _____ e trasmesso alla Regione Autonoma della Sardegna il _____ con prot. _____, sottoscritto come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "___", omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti.

La parte venditrice dichiara che detto attestato di prestazione energetica è attualmente valido e non risulta decaduto stante la mancata effettuazione di interventi di ristrutturazione o riqualificazione tali da modificare la classe energetica dell'immobile in oggetto e stante l'avvenuto rispetto alla data odierna delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici del medesimo immobile, in particolare per gli impianti termici.

La parte acquirente dichiara di avere piena conoscenza che occorre provvedere a un progetto di riqualificazione energetica

dell'immobile rispettoso della specificità dei luoghi e di attenuazione dell'impatto acustico, secondo quanto previsto dalle normative di settore.

La parte acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza dello stato di fatto in cui si trovano gli impianti di cui è dotato l'immobile oggetto di vendita e dichiara di esonerare espressamente la parte alienante dal garantirne la conformità alla normativa attualmente vigente.

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, per quanto possa occorrere, la parte venditrice dichiara di non possedere la dichiarazione di conformità degli impianti installati nell'immobile in oggetto né la dichiarazione di rispondenza degli stessi.

La parte acquirente dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la parte venditrice, ai sensi dell'articolo 1490 del codice civile, da responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 11

TRATTAMENTO FISCALE

In conformità a quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014, paragrafo 5.2, lettera b):

- il presente atto, sottoposto a condizione sospensiva, è sog-

getto alle imposte di registro e ipotecarie nella misura fissa di Euro ____ (_____) ciascuna;

- il futuro atto ricognitivo, in caso di avveramento della condizione sospensiva, sarà soggetto all'imposta di registro nella misura fissa di Euro ____ (_____) .

In caso di avveramento della condizione sospensiva, sarà dovuto altresì il pagamento dell'imposta di registro proporzionale con l'aliquota del __% (____ per cento) oltreché delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di Euro __ (____) ciascuna.

L'imposta proporzionale di Registro e le imposte ipotecarie e catastali verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate direttamente alle parti, come risulta dalla risoluzione dell'Agenzia Entrate n. 7/E del 14 gennaio 2014.

In proposito, la parte acquirente dichiara e garantisce che provvederà al relativo pagamento nei termini di legge ed esonererà la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti precisano che il presente atto ha ad oggetto la cessione a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali artistiche o professionali di immobile ad uso abitativo con le relative pertinenze. La parte acquirente dichiara espressamente sin d'ora di volersi avvalere del disposto dell'art. 1 comma 497 della legge 266/2005 e precisa al riguardo che, ai fini dell'imposta di registro, la base imponibile per la presente compravendita è pari ad euro _____ (_____).

ARTICOLO 12

SPESE

Le spese di questo atto e tutte le conseguenti sono a carico della parte acquirente, tranne quelle che per legge sono a carico della parte venditrice.

ARTICOLO 13

STATO CIVILE

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, il/la **signor/a**

_____ **dichiara di essere** _____

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

Su richiesta dei comparenti, io notaio ho ricevuto il presente atto, che viene firmato in fine e a margine degli altri fogli, alle ore _____ dai comparenti e da me notaio, previa lettura da me datane ai comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di ____ fogli parte manoscritti da me notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime _____ facciate e _____ righe.